



MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL **SECTOR REÑACA NORTE COSTA**

IMAGEN OBJETIVO PROPUESTA

ASESORÍA URBANA - PLANIFICACIÓN / SECPLA

01

INTRODUCCIÓN

02

OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

03

CONTEXTO URBANO Y DIAGNÓSTICO DEL SECTOR

04

ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN

05

PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

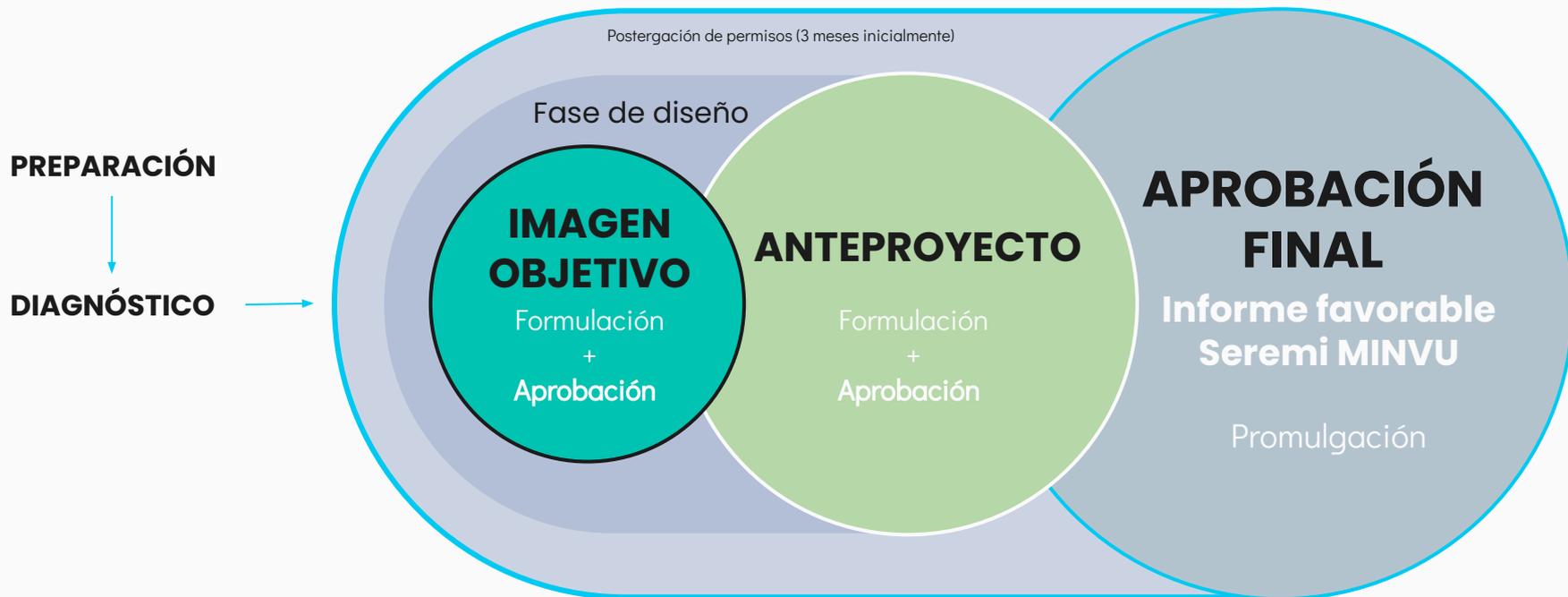
06

PROGRAMACIÓN DEL PROCESO DE APROBACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

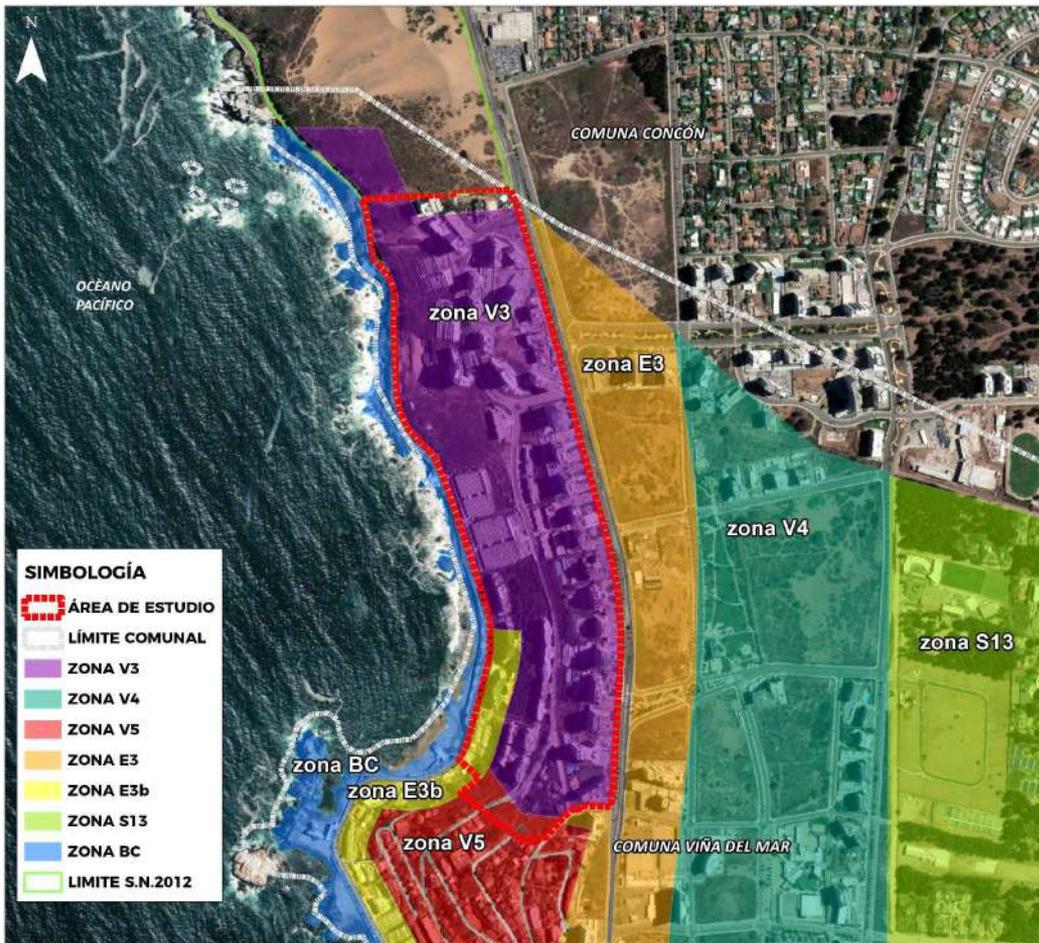


Diagrama general del proceso de Modificación Parcial al Plan Regulador Comunal



Proceso de aprobación de la Imagen Objetivo





ANTECEDENTES QUE ORIENTAN LA DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO:

- Eventos de remoción en masa.
- Consideraciones medioambientales.

SUPERFICIE DE PLANIFICACIÓN:
31,3 ha

EL PROCESO COMIENZA CON:

DA. N°8753 DE FECHA 26 JUNIO 2024.

DA. N°12821 DE FECHA 16 SEPT. 2024



SIMBOLOGÍA

 LÍMITE COMUNAL
 ÁREA DE ESTUDIO
 CAMPO DUNAR

CONTEXTO SANTUARIO DE LA NATURALEZA CAMPO DUNAR
 ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR- SECPLA

SISTEMA DE COORDENADAS UTM
 DATUM WGS 84 ESCALA 1:6.366,1
 100 50 0 100 METROS



Se plantea la **modificación parcial** del Plan Regulador Comunal, donde se identificó en el diagnóstico:

- **Una mayor presión urbana**, (norma actual del prc)
- La exposición a eventos de **remoción en masa**,
- Alto **valor ecológico** y alta **fragilidad ambiental** (ecosistema fragmentado).

Postergación de permisos de edificación (Aplicación del art. 117° de la LGUC)



LÁMINA: **MRNC-PP**
POLÍGONO DE POSTERGACIÓN DE PERMISOS

MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR SECTOR REÑACA NORTE-COSTA

VÉRTECES ÁREA DE ESTUDIO
 COORDENADAS UTM (WGS84 - ZONA 19M)

N° VÉRTICE	ESTE	NORTE
1	262171	6350658
2	262113	6350654
3	262050	6350640
4	262011	6350631
5	261956	6350629
6	261904	6350641
7	261828	6350649
8	261801	6350723
9	261822	6350802
10	261948	6350971
11	261622	6351264
12	261778	6351379
13	261762	6351629
14	261771	6351743
15	261906	6351766
16	262153	6351157

SIMBOLOGÍA

- VÉRTICES
- ÁREA DE ESTUDIO
- LÍMITE COMUNAL

CONTEXTO COMUNAL

SISTEMA DE COORDENADAS UTM
 DATUM WGS 84 ESCALA 1:5.000

100 METROS

Mecenas Hipocoristi Serrano
Alcalde

N. Fernanda Olmos Casillo
Directora SEPLA

Jairo Romero Bruna
Asesor Urbano

Cecilia Palacios Pinto
Asistente Directora del Estudio

Viña del Mar
 Municipalidad de Viña del Mar
 ASESORIA URBANA - SEPLA
 IUSTRE MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR

DIARIO OFICIAL
 DE LA REPÚBLICA DE CHILE
 Ministerio del Interior y Seguridad Pública

I SECCIÓN

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 45.913 | Miércoles 2 de Octubre de 2024 | Página 1 de 2

Normas Generales
CVE 2551231

MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR
POSTERGA OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN PARA OBRAS NUEVAS, LOTEOS, SUBDIVISIONES Y URBANIZACIONES

Viña del Mar, 26 de septiembre de 2024.- Esta Alcaldía decreta lo que sigue:
 Núm. 13.069.

Vistos estos antecedentes:

El decreto alcaldicio N° 12.821, de fecha 16 de septiembre de 2024, que envoga la elaboración y tramitación de los estudios tendientes a modificar el Plan Regulador Comunal de Viña del Mar vigente, en el sector urbano Reñaca norte costal, el oficio Ord. Alcaldicio N° 1.86724 en que solicita a la Seremi de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso, la autorización para postergar permisos de edificación en el área de estudio, el informe favorable de Seremi de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso remitido mediante Ord. N° 1.524, de fecha 25 de septiembre de 2024, la Circular N° 175 de la División de Desarrollo Urbano Mar, la ley N° 18.375, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, la ley N° 19.880 que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los órganos de la Administración del Estado, el DFL 4.9875, Ley General de Urbanismo y Construcciones; el DS N° 47.1992 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el DS N° 47, de 1992, Ordenanza Comunal de Urbanismo y Construcciones, y en mi calidad de Alcaldesa de la Municipalidad de Viña del Mar.

Considerando:

- Que el Plan Regulador Comunal vigente, aprobado por decreto alcaldicio N° 13.949/2012, establece los usos de suelo, además de las condiciones de edificación y subdivisión en el área ubicada en el sector de Reñaca, en su tramo norte-costa, adyacente al Santuario de la Natividad Campos Dólar Punta de Concho, zonificaciones V3 y V5, en el área de estudio.
- Que, la Municipalidad de Viña del Mar se encuentra desarrollando estudios para modificación del Plan Regulador Comunal vigente en el área descrita, conforme al decreto alcaldicio N° 12.381/24.
- Que, mientras se desarrolla y concluye el proceso de modificación anteriormente indicado, resulta necesario postergar permisos en toda el área de estudio.
- Que los fundamentos para la postergación de permisos de edificación, se encuentran expresados en informe remitido mediante Oficio Alcaldicio N° 1.387, de fecha 16 de septiembre de 2024, ajustándose a las instrucciones impartidas por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en esta materia.
- Que, mediante oficio Ord. N° 1924/24, la Seremi de Vivienda y Urbanismo, Región Valparaíso ha informado favorablemente la solicitud de postergación de permisos de edificación en los términos indicados más adelante.
- Que, conforme a las facultades que me otorga la Sentencia del Tribunal Electoral Regional de Valparaíso de fecha 29 de junio de 2021 en causa Rol 299-2021, dicto el siguiente:

Decreto:

1°.- Postergo el otorgamiento de permisos de edificación para obras nuevas, loteos, subdivisiones y urbanizaciones, por un plazo de 3 meses, para proyectos que se emplacen dentro del polígono del área de estudio, cuyos límites se definen a continuación:

CVE 2551231 Director: Felipe Andrés Paredi Díaz
 Sub-Director: www.diaoficial.cl
 Muestre Central: 608 712 8001
 Dirección: 18, Santa Brígida 7°-71, Providencia, Santiago, Chile

Este documento ha sido firmado electrónicamente en su totalidad con la ley N° 19.799, en fecha: 02/10/2024. Para verificar el contenido, favor consultar la autenticidad de esta representación impresa del mismo, ingrese con cualquier navegador a: www.diaoficial.cl

Posterga permisos de edificación para obras nuevas, loteos, subdivisiones y urbanizaciones.

3 meses
02.10.24

Prorrogable hasta 1 año
 (potencialmente hasta **02.10.25**)

Pertinencia de Evaluación Ambiental Estratégica en esta modificación:

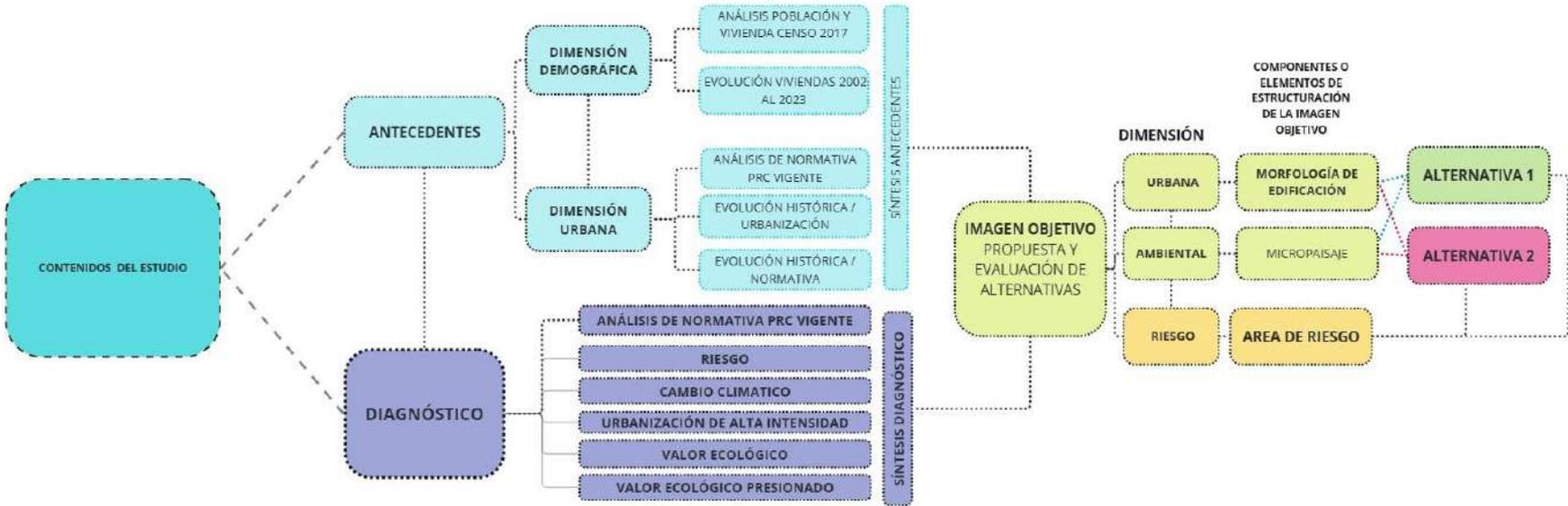
La presente modificación parcial al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar **no requiere someterse al proceso de EAE, por cuanto no se enmarca en los criterios o supuestos establecidos en el D.S.32 / 2015** Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica del Ministerio del Medio Ambiente.



La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) será obligatoria para aquellas modificaciones sustanciales a planes reguladores **sólo en aquellos casos en que se dé una o más de las siguientes situaciones:**

1. **La modificación contemple ampliación del área urbana.**
2. **Disminución de áreas verdes** en un porcentaje igual o superior al 5% de su superficie.
3. **Establecimiento de nuevas declaratorias de utilidad pública** para vías colectoras.
4. **Incorporación de territorios** destinados a infraestructura o actividades productivas calificadas como molestas, contaminantes o peligrosas.
5. **Incorporación del uso residencial** en zonas destinadas a uso de infraestructura o actividades productivas anteriormente (descritas en el punto anterior).
6. **Incremento de la altura o densidad** en más del 20% de lo establecido en el plan vigente.
7. **Incremento del coeficiente de constructibilidad o de ocupación de suelo** en más del 30% de lo establecido en el plan vigente.

ESQUEMA DE FLUJO DEL ESTUDIO



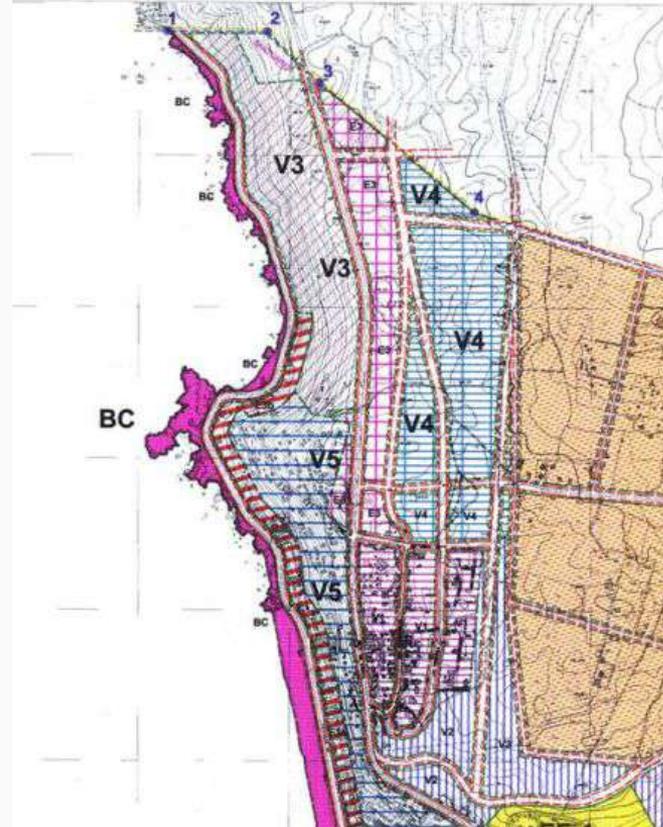
02. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN



OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

OBJETIVO GENERAL

Proponer una modificación al Plan Regulador Comunal en el sector norte de la costa de Reñaca, ajustando la normativa urbanística, **considerando las características de riesgo, ecológicas y naturales del área**, así como otras condicionantes del territorio, **para establecer un marco normativo adaptado al contexto particular** del área y su desarrollo urbano.



OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Revisar la normativa urbana

Evaluar la normativa de los Instrumentos de Planificación Territorial vigentes en el área de estudio y zonas aledañas, diagnosticando su aplicación desde su promulgación hasta la actualidad.

Estudiar antecedentes técnicos

Analizar y valorar los informes técnicos sobre eventos de remoción en masa en el área de estudio emitidos por los organismos técnicos competentes.

Ajustar la normativa vigente

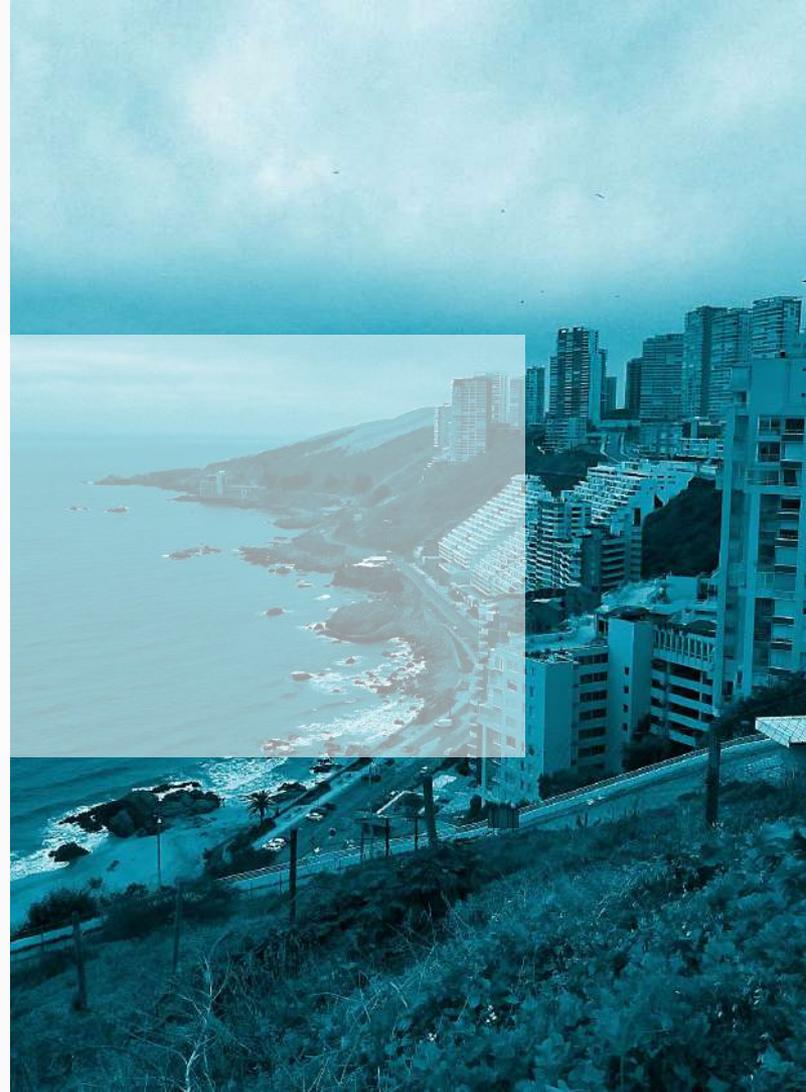
Precisar y adaptar la normativa actual, priorizando ajustes en las condiciones urbanísticas según las dinámicas de desarrollo urbano, riesgos y características territoriales, poniendo especial atención a la presencia colindante del **Santuario de la Naturaleza Campo Dunar de la Punta de Concón**.

Definir área de riesgo

Delimitar el área de riesgo por remoción en masa u otros riesgos identificados, conforme al art. 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para incorporar medidas de mitigación en la normativa urbanística.



03. CONTEXTO URBANO Y DIAGNÓSTICO DEL SECTOR



DIMENSIÓN DEMOGRÁFICA

ANÁLISIS POBLACIÓN Y VIVIENDA CENSO 2017

POBLACIÓN



1.510



1,42%
334.248 habitantes

CENSO 2017

16.324

Población flotante potencial
Meses estivales
Proyección OGUC PRECENSO 2023



2.436

VIVIENDA



0,45%
147.117 VIVIENDA

TIPO	CANTIDAD	%
Total Personas	1.510	100,00
Total de hombres	720	47,68
Total de mujeres	790	52,32
0 a 5 años	53	3,51
6 a 14 años	90	5,96
15 a 64 años	1.018	67,42
65 y más	338	22,38
Total de personas migrantes	121	8,01
Total de personas que se consideran pertenecientes a un pueblo indígena u originario	33	2,19



PRIMERA VIVIENDA

715 u = 34%



SEGUNDA VIVIENDA

1.375 u = 55%

+10%

OTRAS VIV. DESOCUPADAS

DIMENSIÓN DEMOGRÁFICA

EVOLUCIÓN VIVIENDAS 2002 AL 2023



TIPO	CENSO	CENSO	PRECENSO
AÑOS	2002	2017	2023
VIVIENDAS	365	2.436	4.081
PERSONAS	295	1.510	SIN DATOS

El aumento de la oferta de unidades de vivienda definida desde el año 2002 al 2017 se incrementó en un 567% y desde el 2017 al 2023 se ha aumentado solamente un 67,5%.

CONTEXTO URBANO

EVOLUCIÓN HISTÓRICA / URBANIZACIÓN



1er Periodo
1970 - 2004



PERÍODOS DE URBANIZACIÓN SECTOR REÑACA COSTA NORTE
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR- SECPLA

BASE CARTOGRAFICA: SAE, 2008

SISTEMA DE COORDENADAS UTM
DATUM WGS 84 19 SUR
ESCALA: 1:3000



CONTEXTO URBANO

EVOLUCIÓN HISTÓRICA / URBANIZACIÓN



Actualidad



Camino Costero a Concón 1930 aprox.



CONTEXTO URBANO

EVOLUCIÓN HISTÓRICA / NORMATIVA

1980 PLAN REGULADOR COMUNAL VIÑA DEL MAR

D.S. 329
Zona Habitacional H9

1994 MODIF. SANTUARIO DE LA NATURALEZA CAMPO DUNAR

D.S. 106 MINEDUC
Disminuye a 12 Ha

2006 MODIF. SANTUARIO DE LA NATURALEZA CAMPO DUNAR

D.S. 2131 MINEDUC
Aumenta a 21,8 Ha

2014 PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE VALPARAÍSO

Resolución 31

1965 PLAN INTERCOMUNAL DE VALPARAÍSO

Decreto 30
Zona D / Zona E

1993 DECLARATORIA SANTUARIO DE LA NATURALEZA CAMPO DUNAR

D.S. 481 MINEDUC
Declara 50 Ha

2002 PLAN REGULADOR COMUNAL VIÑA DEL MAR

D.S. 10949
Zona V3 (área de estudio)

2012 MODIF. SANTUARIO DE LA NATURALEZA CAMPO DUNAR

D.S. 45 MINEDUC
Aumenta a 30,1 Ha (**2,3 ha en
Viña** + 27,8 en Concón)

2017 PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONCÓN

D.A. 1193
Zonas AP - AR3 - AR4 (área
contigua)

DIAGNÓSTICO URBANO PRC 2002

ANÁLISIS DE NORMATIVA ZONA V3 PRC VIGENTE

Se analizan los principales índices urbanísticos que influyen en la morfología urbana del lugar, entre ellos: **USOS, ALTURA, COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y DENSIDAD.**

1.- USOS PERMITIDOS

1.1.1. **Residencial:** Vivienda.
Hotel, Apart hotel, Hostería.

Equipamiento:

- **Comercio- Culto;**
- **Cultura; Deporte;**
- **Educación; Salud;**
- **Seguridad; Servicios Social.**

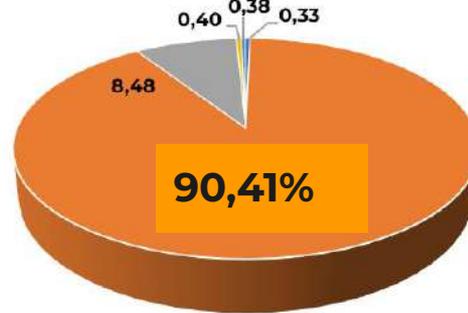
1.1.3. **Espacio Público.**

1.1.4. **Área Verde.**

1.2. USOS PROHIBIDOS:

Todos los no consignados en los numerales anteriores.

UNIDADES DE VIVIENDA



PRINCIPALES DESTINOS (según SII)



RESIDENCIAL
90,41%

OFICINAS
8,48%

DESTINO	DETALLE	CANTIDAD ROLES	PORCENTAJE
C	COMERCIO	14	0,33
H	HABITACION (BODEGAS Y ESTACIONAMIENTOS)	3.816	90,41
O	OFICINA	358	8,48
V	OTROS NO CONSIDERADOS	17	0,40
W	SITIO ERIAZO	16	0,38
Total general		4.221	100,00

DIAGNÓSTICO URBANO PRC 2002

ANÁLISIS DE NORMATIVA ZONA V3 PRC VIGENTE

2. ALTURA MÁXIMA ZONA V3

a) Para edificaciones aisladas: se determinará de acuerdo a las rasantes establecidas en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

b) Para edificaciones escalonadas estará determinada por un plano paralelo a 12 metros medidos verticalmente desde el suelo natural.



MAYOR
ALTURA
29
PISOS

Edificio Makrovista
29p 78-80m

PROMEDIO
ELUCHANS
20.8
PISOS

PROMEDIO
TOTAL
14.1
PISOS

DIAGNÓSTICO URBANO PRC 2002

ANÁLISIS DE NORMATIVA ZONA V3 PRC VIGENTE

3. COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DEL SUELO: número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de primer piso. (Fuente: OGUC, 2024)

Según PRC ZONA V3:

a) Para edificaciones aisladas:



0,3

b) Para edificaciones escalonadas



0,6

Se puede observar que la ocupación del suelo en la altura de Eluchans está dentro de los 10 a los 24% propendiendo a los edificios de altura. Y por otro lado, los edificios aterrizados dentro de los 60 y 70%.



SOCAVONES PROCESOS DE DESLIZAMIENTO Y DESMORONAMIENTO 2023



PRECAUCION
MURO INESTABLE
CON PELIGRO
DE DERRUMBE

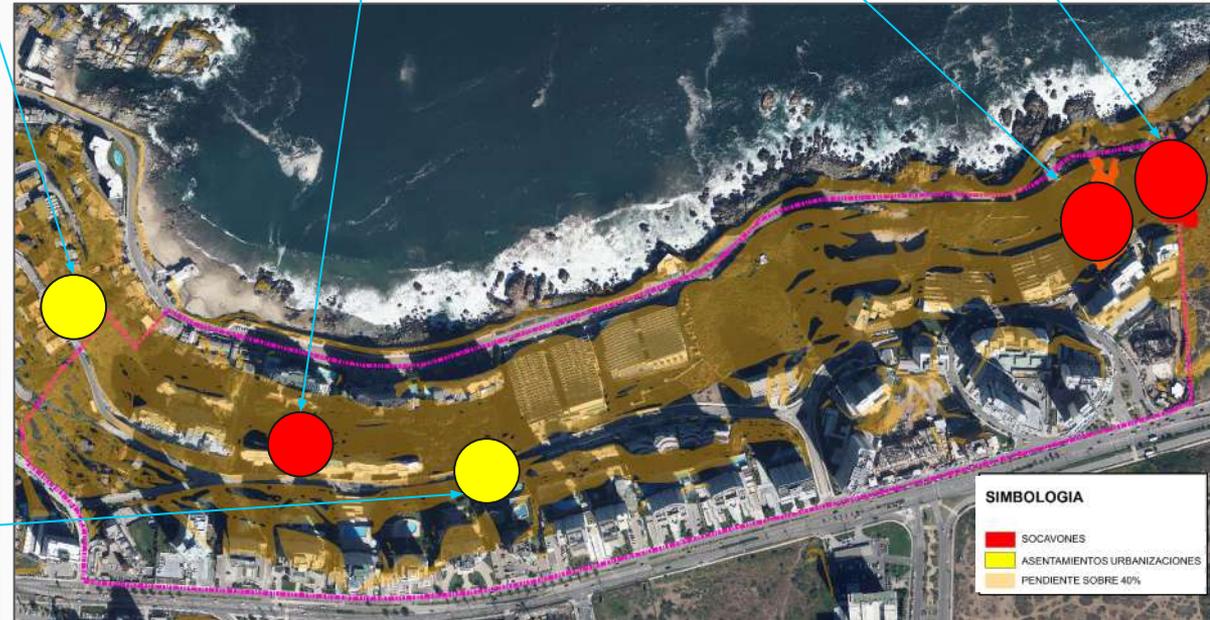


Imagen 1: Vista aérea remoción en masa 1, de fecha 23 de agosto 2023.
Imagen 2: Detalle remoción, restos del colector de aguas lluvias Reñaca Norte.



Imagen 3: Segunda remoción, frente al edificio Miramar, 10 y 11 de septiembre de 2023.



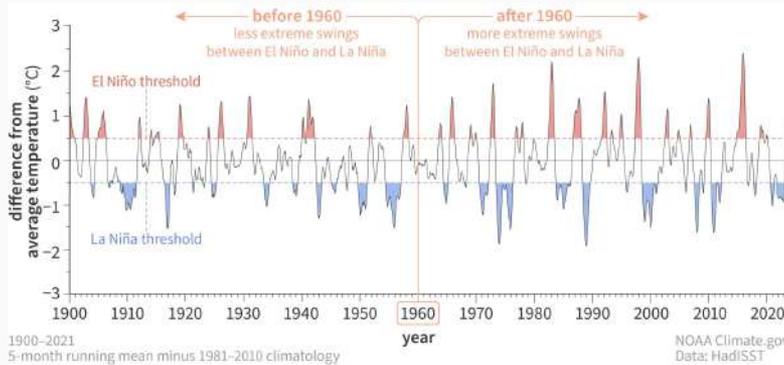
DIAGNÓSTICO RIESGO

Imagen 8: Socavones en sector Norte de Reñaca, posterior al 11 de septiembre.

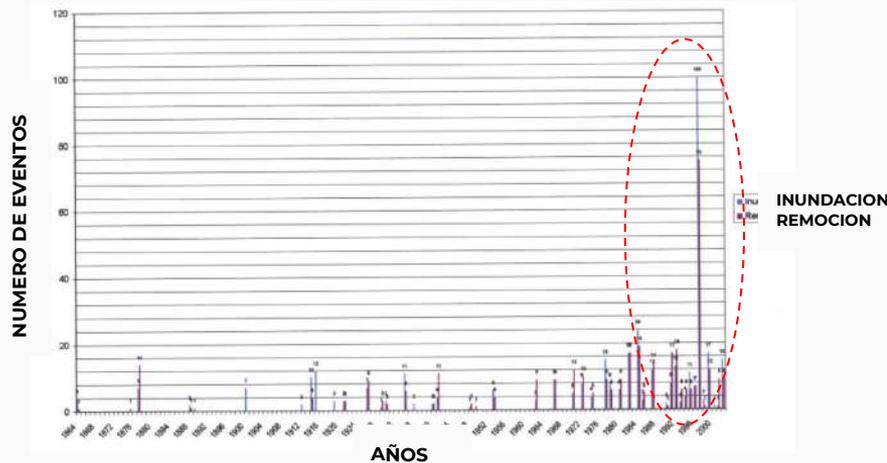


Imagen 9 y 10: Detalle de magnitud del socavamiento bajo el edificio Euromarina II.





Incrementos en las precipitaciones y temperatura. Fuente NOAA. EEUU



Relación entre peligro de remociones en masa e inundaciones de las ciudades de Valparaíso, Viña Del Mar y Concón. Región de Valparaíso.



Existe una relación directa entre las inundaciones catastradas y los procesos de remoción en masa, específicamente en las ciudades del litoral central, así como los incrementos en las temperaturas y precipitaciones extremas, que han extremado con los procesos del CC.

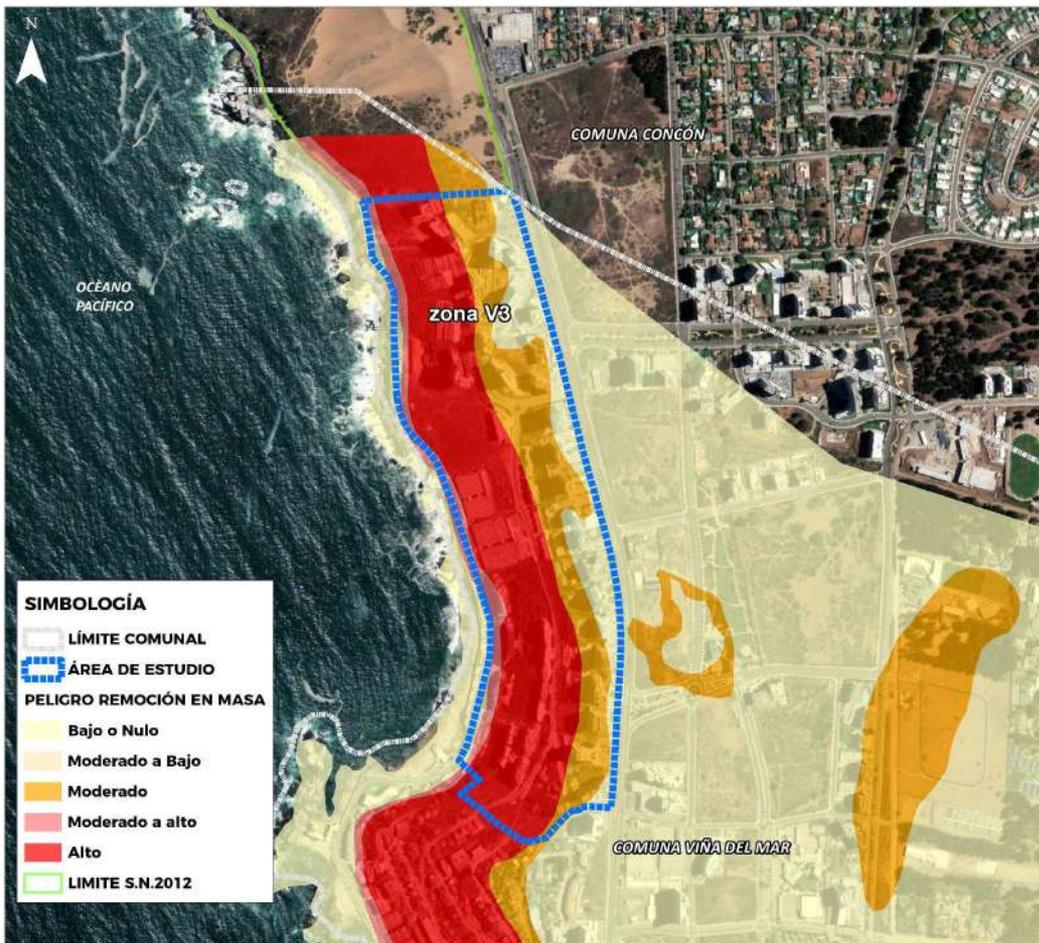
Fuente: NOAA Climate.gov en base a datos recogidos por el centro HadISST, 2023. y SERNAGEOMÍN. (2005). PELIGRO DE REMOCIONES EN MASA E INUNDACIONES DE LAS CIUDADES DE VALPARAÍSO, VIÑA DEL MAR Y CONCÓN. REGIÓN DE VALPARAÍSO.

PELIGRO REMOCIÓN EN MASA:

El mapa de peligro (Sernageomin) de remociones en masa clasifica la zona V3 del PRC vigente **como alto y moderado peligro**, recomendando restricciones para la construcción en áreas con pendientes de 40° a 70° .

Se destacan **medidas como el control del sistema de edificación**, la estabilización mediante muros de contención con buen drenaje, y la realización de cortes y taludes en ángulos adecuados (40%-45%). Además, se recomienda realizar estudios geológicos-mecánicos, ensayos en suelos meteorizados, y **evitar la deforestación para proteger el suelo y prevenir su erosión**.

Elaboración propia en base a: Lépéz M., Luis, Wall Z., Renate y Prat M., Magdalena (2005) Peligro de remociones en masa e inundaciones de las ciudades de Valparaíso, Viña del Mar y Concón, Región de Valparaíso [en línea]. Santiago. SERNAGEOMIN. Informe Registrado n°029.

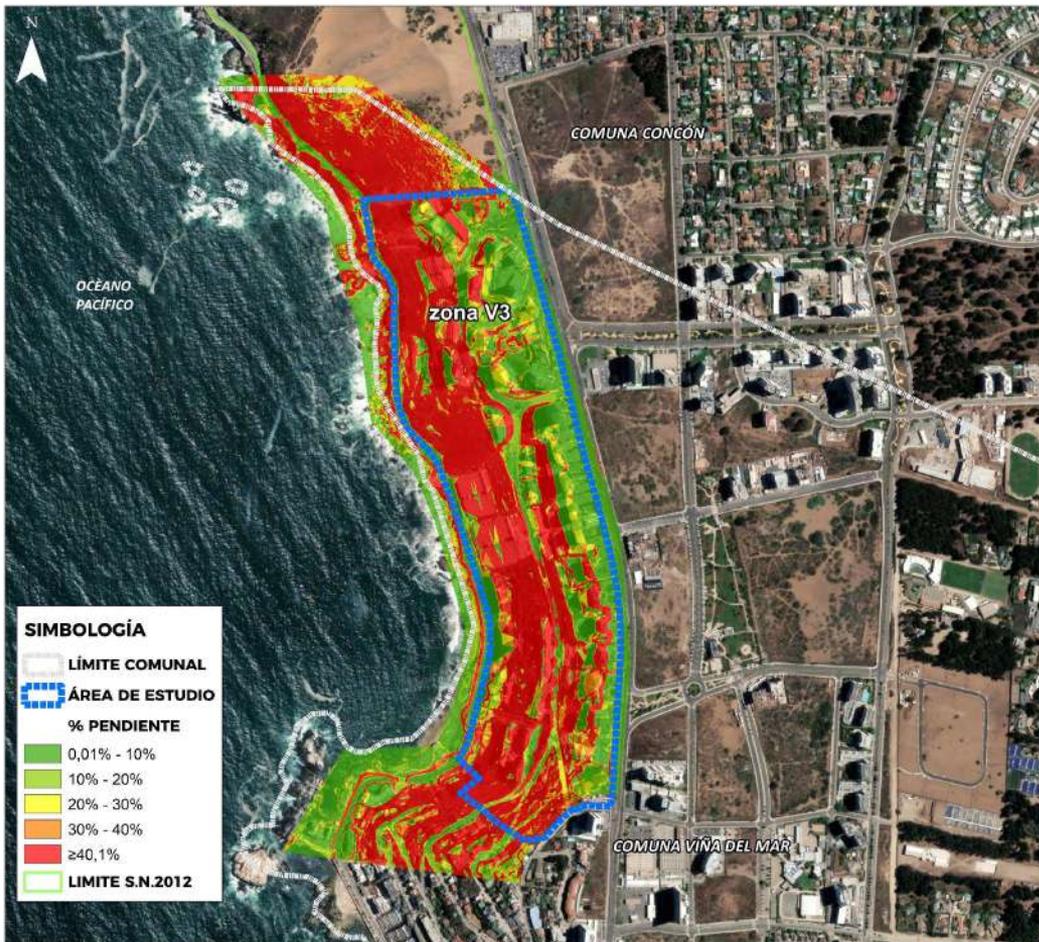


DIAGNÓSTICO RIESGO

INSTRUMENTO METROPOLITANO PORCENTAJE DE PENDIENTE E INDICACIÓN PREMVAL:

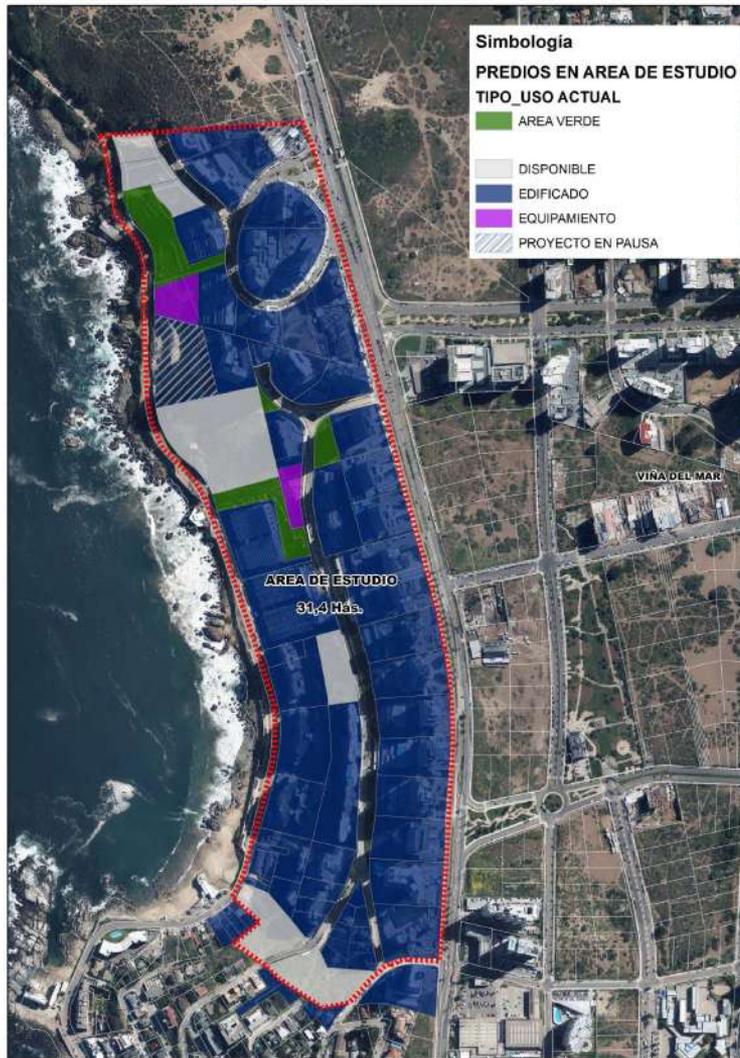
Art. 47: Áreas de riesgo en terrenos en pendiente AR NP: "El área de riesgo corresponde a los territorios que presentan pendientes superiores al 40%".

- ❖ **EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN VIGENTE (PRC) NO INCORPORA LA INDICACIÓN DEL ÁREA DE RIESGO SEGÚN ART. 2.1.17 OGUC**



DIAGNÓSTICO

URBANIZACIÓN DE ALTA INTENSIDAD



- ❖ **BAJA PROPORCIÓN DE PREDIOS DISPONIBLES V/S PREDIOS URBANIZADOS Y EDIFICADOS.**
- ❖ **LOS PREDIOS VACANTES SE LOCALIZAN PREFERENTEMENTE EN LA LADERA COSTERA**
- ❖ **LAS ÁREAS VERDES (uso de suelo) EXISTENTES SON PRODUCTO DE OPERACIONES DE LOTEEO Y SE ENCUENTRAN DISGREGADAS Y/O COMO REMANENTES DE SUELO**
- ❖ **LA EXISTENCIA DE PROYECTOS EN EJECUCIÓN JUDICIALIZADOS O PARALIZADOS POR TRAMITACIÓN AMBIENTAL**
- ❖ **URBANIZACIÓN DE ALTA INTENSIDAD COMO PRODUCTO DE LA PLANIFICACIÓN QUE NO CONSIDERÓ LA RELEVANCIA DE LA DIMENSIÓN AMBIENTAL Y DEL SISTEMA NATURAL PROTEGIDO AL CUAL SE ADOSA.**



ALTO VALOR ECOLÓGICO

- ❖ **IMPORTANCIA GEOLÓGICA Y ECOSISTÉMICA DEL CAMPO DUNAR PUNTA DE CONCÓN.**
- ❖ **BIODIVERSIDAD Y SERVICIOS ECOSISTÉMICOS DEL ÁREA COMPLETA**

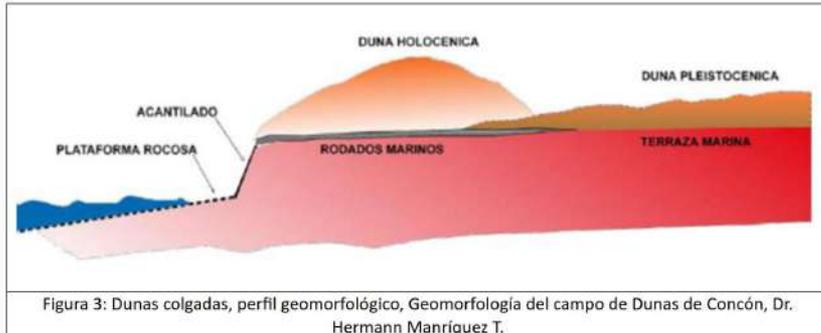


Figura 3: Dunas colgadas, perfil geomorfológico, Geomorfología del campo de Dunas de Concón, Dr. Hermann Manríquez T.

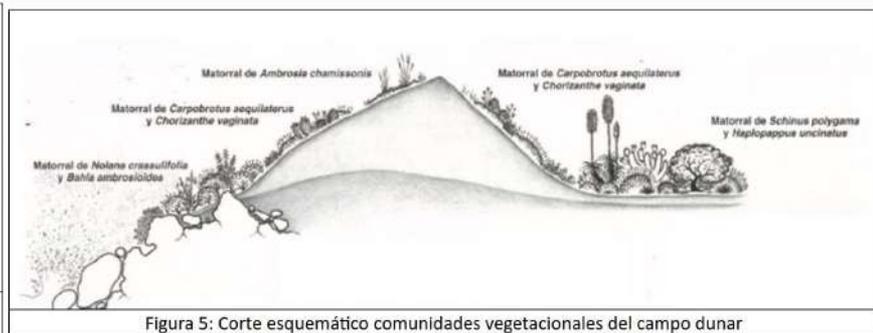


Figura 5: Corte esquemático comunidades vegetacionales del campo dunar

- ❖ ECOSISTEMA DE ALTO VALOR FRAGMENTADO
- ❖ EXISTENCIA DE INTERSTICIOS O REMANENTES DE PAISAJE NATURAL CON POTENCIAL DE RECUPERACIÓN



Figura 7: Imagen aérea diciembre, 2004, Google earth.



Figura 8: Imagen aérea agosto, 2007, Google earth.



Figura 9: Imagen aérea octubre, 2013, Google earth.

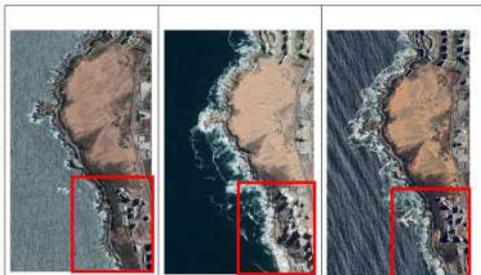


Figura 10: Imagen aérea noviembre, 2017, Google earth.

Figura 11: Imagen aérea marzo, 2020, Google earth.

Figura 12: Imagen aérea marzo, 2023, Google earth.



Figura 10. Continuidad ecosistema Santuario diciembre, 2004, Google earth.



Figura 11. Fragmentación marzo, 2023, Google earth.



Figura 12. Fragmentación socavones, septiembre, 2023, Google earth.

DIAGNÓSTICO

Conclusiones

SÍNTESIS

El área objeto de la presente modificación presenta como principales efectos en la planificación:

- Exposición a eventos de **remoción en masa** (cambio climático y suelo con alta susceptibilidad de procesos de ladera)
- **Alta presión urbana**, (norma actual prc)
- Alto **valor ecológico** y alta **fragilidad ambiental** (ecosistema fragmentado).

DIMENSIONES A ABORDAR EN LA PLANIFICACIÓN

DIMENSIÓN DEL RIESGO

DIMENSIÓN URBANA

DIMENSIÓN AMBIENTAL

ESTRATEGIA GENERAL POR DIMENSIÓN

Incorporar Área de riesgo en PRC (precisión y graficación de art 47° Premval)

Plantear alternativas de zonificación y morfología de edificación coherente

Plantear alternativas de vinculación de los usos de suelo con el sistema natural protegido

04. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN DE LA IMAGEN OBJETIVO



ESTRUCTURACIÓN DEL PLAN

ELABORACIÓN DE IMAGEN OBJETIVO

DIMENSIONES A ABORDAR EN LA PLANIFICACIÓN

DIMENSIÓN DEL RIESGO

DIMENSIÓN URBANA

DIMENSIÓN AMBIENTAL

ESTRATEGIA GENERAL POR DIMENSIÓN

Incorporar Área de riesgo en PRC (precisión y graficación de art 47º Premval)

Plantear alternativas de zonificación y morfología de edificación coherente

Plantear alternativas de vinculación de los usos de suelo con el sistema natural protegido

NO PRODUCE ALTERNATIVAS

OBJETIVOS

ADECUACIÓN DEL MODELO DE EDIFICACIÓN
(normas urbanísticas coherentes con las características territoriales)

RECONOCER EL ECOSISTEMA DE ALTO VALOR, ALTAMENTE FRAGMENTADO

COMPONENTE DE ESTRUCTURACIÓN del Plan

MORFOLOGÍA DE EDIFICACIÓN

MICROPAISAJE

ESTRUCTURACIÓN DEL PLAN

ELABORACIÓN DE IMAGEN OBJETIVO

Conforme a los objetivos planteados, en el contexto del presente diagnóstico y conclusiones, se visualiza la necesidad de establecer un nuevo modelo urbano, que responda adecuadamente a las problemáticas estudiadas, de acuerdo a las siguientes dimensiones de acción

DIMENSIÓN DEL RIESGO

NO PRODUCE ALTERNATIVAS

DIMENSIÓN URBANA

Es necesario establecer un modelo de edificación más coherente y armónico con las condiciones e identidad urbana del barrio de Reñaca y en relación a los elementos naturales y el paisaje.

Zonificación con parámetros limitados

DIMENSIÓN AMBIENTAL

La evidente fragilidad ambiental del sector, requiere reducir el impacto de las intervenciones de urbanización y edificación. Así también se deben tener consideraciones especiales respecto de las amenazas y elementos de deterioro actuales.

Identificación de Áreas o unidades de paisaje claves

OBJETIVOS

ADECUACIÓN DEL MODELO DE EDIFICACIÓN
(normas urbanísticas coherentes con las características territoriales)

RECONOCER EL ECOSISTEMA DE ALTO VALOR, ALTAMENTE FRAGMENTADO

COMPONENTE DE ESTRUCTURACIÓN del Plan

MORFOLOGÍA DE EDIFICACIÓN

MICROPAISAJE

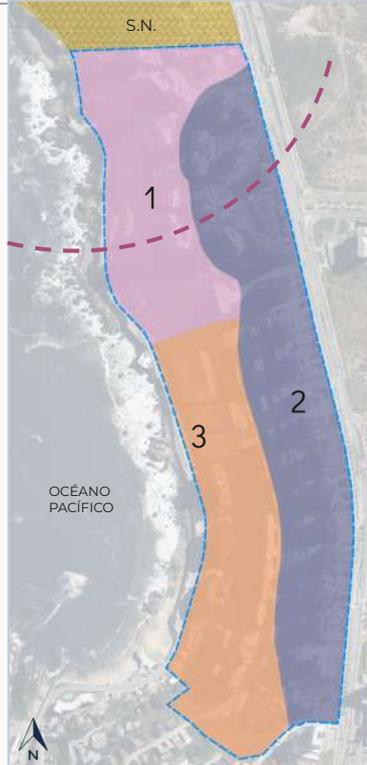
Alternativas de estructuración por componente

MORFOLOGÍA DE EDIFICACIÓN

Adecuación del Modelo de Edificación

ALTERNATIVA 1

Graduación y ordenamiento Zonal
(desde lo natural (norte) a lo más urbano (sur))



ALTERNATIVA 2

Ordenamiento zonal entre el Borde costero y
la cima del área dunar



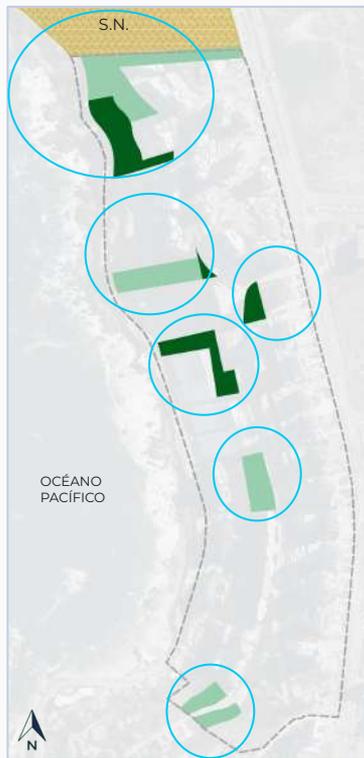
La intensidad normativa
será de tipo media - baja
en ambas alternativas, en
parámetros de altura,
constructibilidad, ocupación
de suelo, principalmente.

MICRO PAISAJES

Identificación de Áreas o unidades de paisaje claves

ALTERNATIVA 1

Áreas o unidades de micropaisaje de núcleos dispersos



ALTERNATIVA 2

Generación de Áreas de Integración y Continuidad





S.N.

Alternativa 1

CONFORMACIÓN DE SUB-UNIDADES DE TERRITORIO

OCÉANO
PACÍFICO

Zona A de intensidad y morfología media - alta

Rangos: altura max. 6-10 pisos / ocupación predial 0.3-0.5

Zona C de intensidad y morfología baja

Rangos: altura max. 2- 3 pisos / ocupación predial 0.5-0.6

BNUP Areas verdes existentes (uso de suelo)

Usos de suelo de tratamiento especiales (Área Verdes u otras)

Zona B de intensidad y morfología media- baja

Rangos: altura max. 3-4 pisos
ocupación predial 0.5-0.6



Alternativa 2

GENERACIÓN DE CONTINUIDAD E INTEGRACIÓN

● Zona A de intensidad y morfología media - alta
Rangos: altura max. 6-10 pisos / ocupación predial 0.3-0.5

● BNUP Areas verdes existentes (uso de suelo)

● Usos de suelo de tratamiento especiales (Área Verdes u otras)

● Zona B de intensidad y morfología media- baja
Rangos: altura max. 3-5 pisos
ocupación predial 0.5-0.6

Alternativas de estructuración: Descripción comparativa

Elemento de estructuración	ALTERNATIVA 1 Conformación de sub- unidades de territorio	ALTERNATIVA 2 Generación de continuidad e Integración
Micropaisaje	Se busca identificar áreas de paisaje clave, que permiten establecer núcleos de áreas de mayor fragilidad con un nivel de protección del sistema ambiental	Se identifican las unidades de paisaje que según su emplazamiento, permiten generar un sistema continuo y recorrible, determinando una mayor sustentabilidad del ecosistema. También otorga mejores posibilidades de infiltrar el territorio haciendolo mas accesible
Morfología de edificación	El área de ladera se zonifica con dos niveles de Zona, considerando un nivel más restrictivo (intensidad baja) en las cercanías del Campo Dunar en coherencia con su mayor fragilidad	Se establece un ordenamiento de Zonas que reconoce un área consolidada en la meseta, y en la ladera se establece una sola Zona de caracter restrictivo (intensidad media-baja) en acuerdo a la condición morfológica del sector
Conclusiones	Considera potenciar determinados núcleos de paisaje, de caracter especial, pero no se establece una relación entre estos, lo cual plantea una falta de vinculación del sistema. La definición de dos zonas segun la fragilidad del territorio es un aspecto interesante, pero la alternativa 2 puede asumir hacer un tratamiento cuidado en las cercanías de Campo Dunar	Tiene la capacidad de recoger la alternativa 1, pero genera mayor continuidad y un reconocimiento de la morfología del sector. En general se establece mayor integración espacial, paisajística y ecosistémica, junto a generar accesibilidad a nivel de escala menor-peatonal.

Alternativas de estructuración:

Evaluación respecto a normativa vigente

Elemento de estructuración	ALTERNATIVA 1 Conformación de sub- unidades de territorio	ALTERNATIVA 2 Generación de continuidad e Integración
Micropaisaje	La normativa vigente no establece un sistema de Áreas Verdes o áreas de carácter especial que otorguen mayor protección ambiental.	Al igual que en Alternativa 1, la normativa vigente no establece un sistema de Áreas Verdes o áreas de carácter especial que otorguen mayor protección ambiental. Esta forma de establecer áreas especiales, podría generar mayor integración del sistema natural, lo cual no fue previsto en el PRC actual.
Morfología de edificación	Se establece una morfología de edificación coherente, proporcionada y gradual respecto a las características de fragilidad ambiental del área y la inestabilidad de los suelos, reconociendo también el resguardo del Campo Dunar.	En forma similar a Alternativa 1, se establece una morfología de edificación coherente, proporcionada respecto a las características de fragilidad ambiental del área y la inestabilidad de los suelos,
Conclusiones	Se propone implementar las definiciones normativas apropiadas para determinar una morfología de edificación más compatible con las características únicas del sector, habilitando la posibilidad de un desarrollo que reduzca los impactos antrópicos y se recupere la posibilidad de contemplar áreas o Zonas especiales para la sustentabilidad del lugar.	Se busca un modelo de edificación de tipo compatible a las condiciones ambientales del ecosistema, que además quede inserto en un sistema de espacios de micro paisajes, que entreguen una continuidad sobre los terrenos actuales. Esto permitiría recuperar la falta de previsión de la norma actual, respecto a generar un territorio más integrado y accesible

05.

IMAGEN OBJETIVO

PROPUESTA DE ALTERNATIVA SUGERIDA
Y PROGRAMACIÓN DEL PROCESO



IMAGEN OBJETIVO

*Definición OGUC: " 'Imagen Objetivo': Propuesta de desarrollo urbano del territorio a planificar, **a través de la cual se pretende dar cumplimiento a los objetivos de planificación**, cuyos contenidos y procedimiento de formulación se establecen en el artículo 2.1.5. de esta Ordenanza."*

Visión de desarrollo de Imagen Objetivo:

Establecer un Modelo de edificación y de desarrollo del sector, que sea coherente con las características de valor ambiental y paisaje, en concordancia con los riesgos naturales - antrópicos. A la vez se debe considerar que se trata de un territorio altamente consolidado y edificado.

La Imagen objetivo del Plan, debe conciliar en forma coherente, el diagnóstico urbano y conclusiones, con los fundamentos que motivan el Plan, y los correspondientes objetivos, en concordancia con los lineamientos o ejes propuestos.

Dentro de este proceso se deberán determinar cuales son los Principales Componentes que permiten construir las diversas alternativas de estructuración del territorio

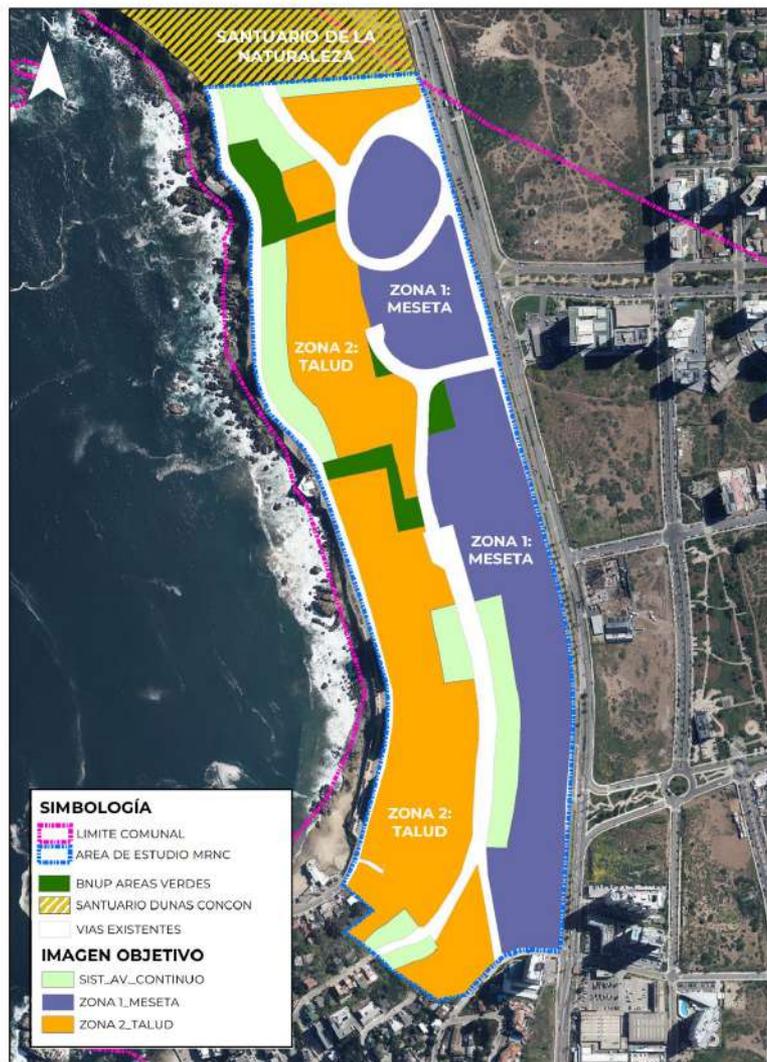
Los principales elementos que estructuran un Plan y las alternativas de estructuración nos permitirán evaluar las diferentes posibilidades de desarrollo, tanto en forma técnica como de forma participativa con la comunidad.

IMAGEN OBJETIVO SUGERIDA

ALT. 2: GENERACIÓN DE CONTINUIDAD E INTEGRACIÓN

Se busca un modelo de edificación que sea compatible a las condiciones ambientales del ecosistema del campo Dunar, que genera un sistema de espacios de micro paisajes, que entreguen una continuidad sobre los terrenos actuales.

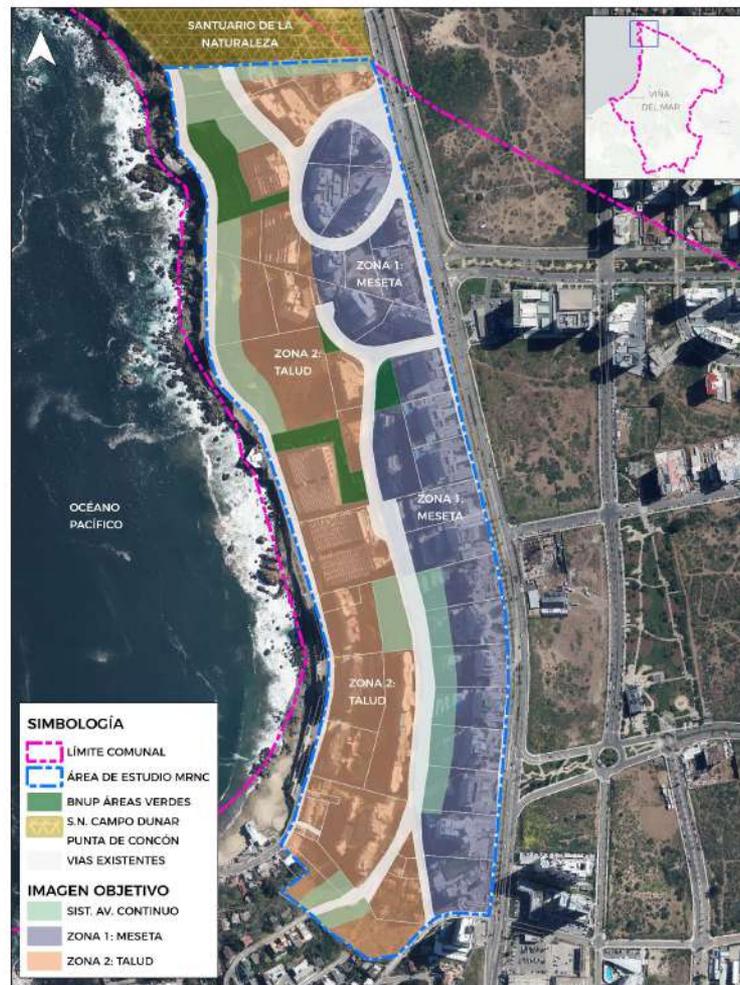
Esto permitiría recuperar la falta de previsión de la norma actual, respecto a generar un territorio más integrado y accesible.



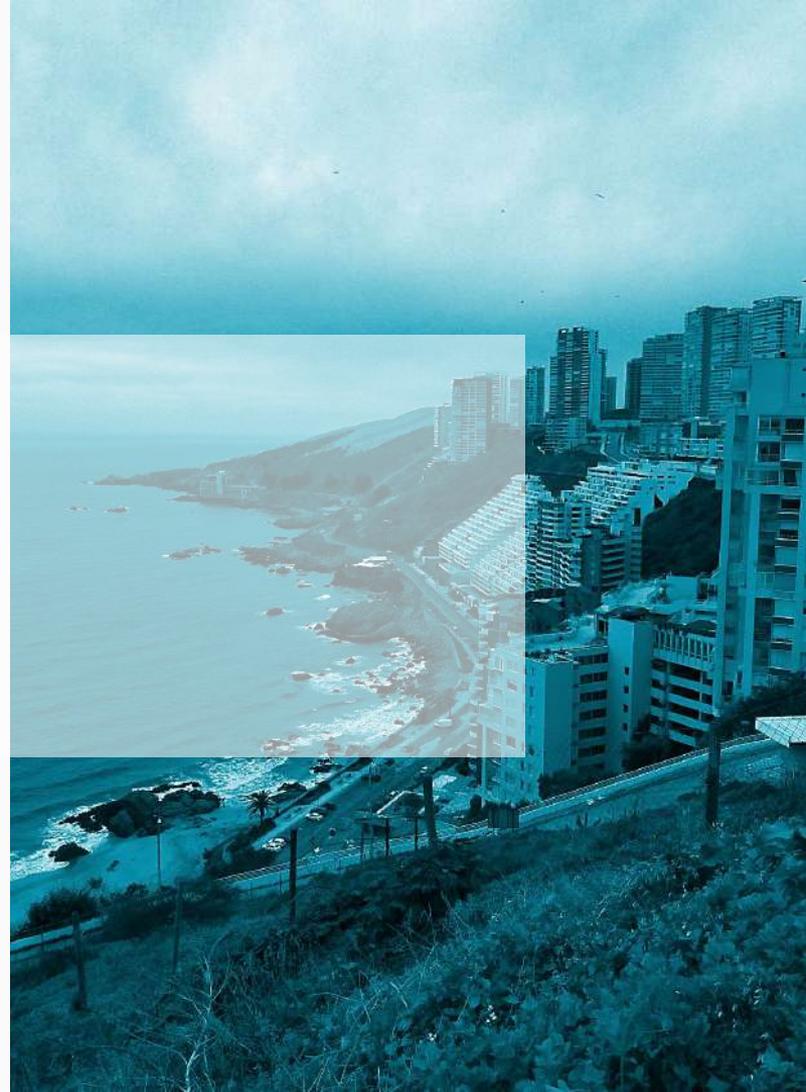
PLANO DE LA IMAGEN OBJETIVO

ALT. 2: GENERACIÓN DE CONTINUIDAD E INTEGRACIÓN

-  **Zona 1 de intensidad y morfología media - alta**
Rangos: altura max. 6-10 pisos / ocupación predial 0,3-0,5
-  **Zona 2 de intensidad y morfología media- baja**
Rangos: altura max. 3-5 pisos / ocupación predial 0,5-0,6
-  **BNUP Áreas verdes existentes (uso de suelo)**
-  **Usos de suelo con tratamiento especiales (Área Verdes u otras)**



06. PROGRAMACIÓN DEL PROCESO DE APROBACIÓN



Proceso de aprobación de la Imagen Objetivo

DOCUMENTOS E INFORMES FORMALES DEL PROCESO

Documento	Descargar
POSTERGACIÓN DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN	
Publicación de postergación en Diario Oficial 02.10.2024 (D.A 13.069)	PDF
Publicación de prórroga en Diario Oficial 02.02.2025 (RES. 1.373/2024)	PDF
Área de postergación de permisos (Lámina MRNC-PP)	PDF
IMAGEN OBJETIVO	
Decreto de Reinicio (D.A N° 2769 del 21 Feb 2025)	PDF
Nueva convocatoria para proceso de Aprobación de Imagen Objetivo	PDF
Resumen Ejecutivo	PDF
Plano Propuesta Imagen Objetivo	PDF
PPT Imagen Objetivo – Audiencias Públicas (27.02.2025 y 04.03.2025)	PDF
FORMULARIO DE OBSERVACIONES A LA MODIFICACIÓN	
Link a Formulario habilitado hasta el 27 de marzo de 2025	Ver Formulario



INGRESO DE OBSERVACIONES

**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR
NUEVA CONVOCATORIA PROCESO DE APROBACIÓN DE IMAGEN OBJETIVO
"MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR,
SECTOR REÑACA NORTE-COSTA"**

Conforme a Decreto Alcaldicio N°2769 de fecha 21 de febrero de 2025, Macarena Ripamonti Serrano, Alcaldesa de Viña del Mar junto al Honorable Concejo Municipal, dan inicio a una nueva exposición pública de la Imagen Objetivo de la Modificación al Plan Regulador de Viña del Mar, Sector Reñaca Norte Costa. En esta oportunidad, conforme al procedimiento establecido en el Art. 2.1.5 de la OGUC, se desarrollarán las siguientes actividades:

EXPOSICIÓN PÚBLICA DE ANTECEDENTES

El resumen ejecutivo y plano, correspondientes a la IMAGEN OBJETIVO del plan, estarán disponibles en versión física, para revisión y consulta en los siguientes puntos de la comuna:

- **Delegación Municipal de Reñaca**, ubicada en Bellavista 5, primer piso, Reñaca Bajo, Viña del Mar.
- **Departamento de Asesoría Urbana**, ubicado en Av. Valparaíso 855, tercer piso, Viña del Mar.

■ La exposición estará abierta desde el día **martes 25 de febrero de 2025 hasta el día jueves 27 de marzo** (ambos inclusive), en horario de lunes a jueves de 09:00 a 17:00 horas y los viernes de 09:00 a 16:00 horas. También estarán disponibles de manera virtual a través del sitio web www.munivina.cl.

AUDIENCIAS PÚBLICAS

Se llevarán a cabo dos audiencias públicas, en las que se expondrá la propuesta de IMAGEN OBJETIVO:

- **Primera Audiencia Pública:** jueves 27 de febrero de 2025, a las 16:00 hrs.
- **Segunda Audiencia Pública:** martes 4 de marzo de 2025, a las 18:00 hrs.

Ambas audiencias se llevarán a cabo en las dependencias de la Delegación Municipal de Reñaca (Bellavista 5, primer piso, Reñaca Bajo, Viña del Mar).

PRESENTACIÓN DE OBSERVACIONES

Los interesados podrán presentar observaciones fundadas, por escrito, respecto de la IMAGEN OBJETIVO propuesta, entre el 25 de febrero de 2025 y el 27 de marzo de 2025, ambos días inclusive. Tales observaciones, podrán ser ingresadas por Oficina de Partes (Arlingui 615, Viña del Mar), o a través del formulario disponible en el sitio web www.munivina.cl

 **Viña del Mar**
Municipalidad de Cultivos

https://www.munivina.cl/modificacion_parcial_prc_rnc/

COMPARACIÓN DE ÍNDICES ENTRE ZONAS

INDICES	V3	E3b	V5	ZONA 1: MESETA	ZONA 2: TALUD
OCUP MAX	0,3 (aisladas) 0,6 (escalonadas)	0,75	0,5 (aisladas, pareadas) 0,6 (escalonadas)	0,3 - 0,6	0,5 - 0,6
ALTURA MAX	Rasantes (aisladas) 12 m (escalonadas)	12 m (edif. aislada) 7 m (edif. continua)	12 m (aisladas, pareadas) 7 m (escalonadas)	6 - 10 (p)	3 - 5 (p)
CONSTRUCT	2	De acuerdo a tabla 1 (artículo 6, ordenanza PRC vigente)	1 (aisladas, pareadas) 1,2 (escalonadas)	A definir en etapa de Anteproyecto	A definir en etapa de Anteproyecto
DENSIDAD	1300	De acuerdo a tabla 1 (artículo 6, ordenanza PRC vigente)	650	A definir en etapa de Anteproyecto	A definir en etapa de Anteproyecto

TABLA 1 (ARTÍCULO 6, ORDENANZA PRC VIGENTE):

SUPERFICIE PREDIAL SEGÚN RANGOS M2	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	DENSIDAD NETA MAXIMA	
		(hab/ha)	(viv/ha)
sobre 0 hasta 500	1	865	216
sobre 500 hasta 700	1,2	1.040	260
sobre 700 hasta 1000	1,5	1.300	325
sobre 1000 hasta 1300	1,8	1.560	390
sobre 1300 hasta 1500	2	1.645	411
sobre 1500	2,5	1.734	434

¡MUCHAS GRACIAS!



**MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR
COMUNAL, SECTOR REÑACA NORTE
COSTA**

PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

ZONA V3		
CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
1. Usos del suelo	1.1. Usos permitidos:	
	1.1.1. Residencial:	Vivienda, Hotel, Apart hotel, Hostería.
	1.1.2. Equipamiento:	Comercio: Restaurant, Discoteca, Pub, Bar, Centro comercial, Pequeño Supermercado, Local Comercial.
		Culto: Cultura.
		Deporte: Cancha, Piscina, Centro deportivo, Gimnasio.
		Educación: Sala Cuna, Jardín Infantil, Local Escolar General Básico.
		Salud: Dispensario, Consultorio.
		Seguridad: Tenencia, comisaría, Bombero.
		Servicios: Correos, telégrafos, Servicios de Utilidad Pública, Servicios artesanales inofensivos.
		Social.
	1.1.3. Espacio Público.	
	1.1.4. Área Verde.	
	1.2. Usos prohibidos:	Todos los no consignados en los numerales anteriores.
	2. Condiciones de subdivisión y edificación	En las propiedades localizadas entre la Av. Edmundo Eluchans (Camino del Alto Reñaca -Con-Cón) y Calle Las Perlas; y entre ésta última y Av. Borgoño se establecerán servidumbres de hasta 6 metros de ancho para paso de ductos en favor de la I. Municipalidad de Viña del Mar, vinculando las tres vías nombradas. Dichas servidumbres deberán establecerse y materializarse al momento de urbanizar y/o construir.
2.1. Superficie predial mínima		2000 m ² .
2.2. Frente predial mínimo		35 m.
2.3. Coeficiente máximo de ocupación del suelo		a) Para edificaciones aisladas: 0,30. b) Para edificaciones escalonadas: 0,60.
2.4. Coeficiente máximo de constructibilidad		2,00.
2.5. Tipo de agrupamiento		Aislado sin adosamiento; Escalonado sin adosamiento obligatorio en terrenos con pendiente máxima igual o superior a 29°, para edificaciones de más de 7 m. de altura.

	<p>2.6. Distanciamiento</p>	<p>a) Para edificaciones aisladas: 7 metros. Sin embargo, la proyección horizontal del volumen de la edificación (excluidos balcones, terrazas o cualquier área cubierta y lateralmente abierta en voladizo), que sobresale del deslinde o respecto del frente predial más alto no podrá superar el 60% de su largo total, medido perpendicularmente.</p> <p>b) Para edificaciones escalonadas la distancia mínima a los deslindes será de 4 metros. Además, en predios emplazados al Poniente de las vías existentes o proyectadas, la proyección horizontal del volumen de la edificación que sobresalga, respecto del deslinde con dichas vías o respecto del frente predial contenido en la curva de nivel de mayor altura, no podrá ser mayor al 40% de la longitud del frente predial. El porcentaje restante de la fachada de la edificación, quedará bajo el manto definido por la proyección horizontal de la solera existente en cada uno de sus puntos.</p>
	<p>2.7. Altura máxima</p>	<p>a) Para edificaciones aisladas: se determinará de acuerdo a las rasantes establecidas en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.</p> <p>b) Para edificaciones escalonadas estará determinada por un plano paralelo a 12 metros medidos verticalmente desde el suelo natural.</p>
	<p>2.8. Antejardín de Tipo A con los siguientes anchos mínimos:</p>	<p>7 metros en propiedades con frente a avenida Borgoño; 6 metros en propiedades con frente al resto de la vialidad.</p>
	<p>2.9. Densidad neta máxima</p>	<p>1300 hab/ha.</p>
	<p>2.10. Estacionamientos</p>	<p>Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente Ordenanza.</p>